

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ  
Декан факультета  Драпалюк Н.А.  
«30» августа 2017 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
дисциплины  
**«Экономика недвижимости»**

**Направление подготовки 08.04.01 СТРОИТЕЛЬСТВО**

**Профиль Ценообразование и стоимостный инжиниринг в строительно -  
инвестиционной сфере**

**Квалификация выпускника Магистр**

**Нормативный период обучения 2 года и 5 м.**

**Форма обучения заочная**

**Год начала подготовки 2017**

Автор программы



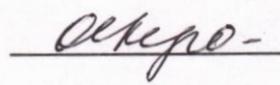
/О.Г.Шальнев /

Заведующий кафедрой  
Экономики и основ  
предпринимательства



/В.В.Гасилов /

Руководитель ОПОП



/О.А.Куцыгина /

Воронеж 2017

# 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

## 1.1. Цели дисциплины:

цель дисциплины состоит в формировании у магистрантов знаний, умений и навыков в области экономики недвижимости, поскольку экономические аспекты недвижимости сопровождают процессы приватизации, сделки купли-продажи, оформления залогов, переуступки прав собственности, страхования объектов или внесения их в уставной капитал и другие процессы на рынке недвижимости

## 1.2. Задачи освоения дисциплины:

- получение теоретических и практических знаний о сущности, типологии, функциях рынка недвижимости;
- изучение методологии анализа рынка недвижимости;
- освоение закономерностей функционирования рынка недвижимости;
- изучение правовых основ операций на рынке недвижимости;
- освоение форм и принципов регулирования российского рынка недвижимости.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части (дисциплина по выбору) блока Б1.

## 3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Экономика недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

ОК-1 - способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу

ОК-2 - готовностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения

ОК-3 - готовностью к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала

ОПК-4 - способностью демонстрировать знания фундаментальных и прикладных дисциплин программы магистратуры

ОПК-5 - способностью использовать углубленные теоретические и практические знания, часть которых находится на передовом рубеже данной науки

ОПК-6 - способностью самостоятельно приобретать с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности новые знания и умения, в том числе в новых областях знаний, непосредственно не связанных со сферой деятельности, расширять и углублять свое научное мировоззрение

ОПК-7 - способностью использовать углубленные знания правовых и этических норм при оценке последствий своей профессиональной деятельности, при разработке и осуществлении социально значимых проектов

ОПК-8 - способностью демонстрировать навыки работы в научном коллективе, способностью порождать новые идеи

ОПК-9 - способностью осознать основные проблемы своей предметной области, при решении которых возникает необходимость в сложных задачах выбора, требующих использования количественных и качественных методов

ОПК-10 - способностью и готовностью ориентироваться в постановке задачи, применять знания о современных методах исследования, анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию

ОПК-11 - способностью и готовностью проводить научные эксперименты с использованием современного исследовательского оборудования и приборов, оценивать результаты исследований

ОПК-12 - способностью оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы

ПК-14 - способностью к адаптации современных версий систем управления качеством к конкретным условиям производства на основе международных стандартов

ПК-16 - способностью организовать работы по осуществлению авторского надзора при производстве, монтаже, наладке, сдачи в эксплуатацию продукции и объектов производства

<b>Компетенция</b>	<b>Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции</b>
ОК-1	Знать основы экономики недвижимости
	Уметь использовать абстрактное мышление, анализ и синтез в процессе использования освоения экономики недвижимости
	Владеть способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу при решении задач экономики недвижимости
ОК-2	Знать основы экономики недвижимости
	Уметь действовать в нестандартных ситуациях сопровождающих экономическую деятельность в сфере операций с недвижимостью
	Владеть способностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения в сфере экономики недвижимости
ОК-3	Знать направления развития экономики недвижимости
	Уметь использовать профессиональные знания в области экономики недвижимости в стоимостном инжиниринге
	Владеть навыками использования методов экономики недвижимости в изучаемой сфере на основе саморазвития, самореализации, реализации

	творческого потенциала
ОПК-4	Знать фундаментальные и прикладные дисциплины программы магистратуры, необходимые для освоения изучаемой сферы
	Уметь применять знания фундаментальных и прикладных дисциплин при освоении теории экономики недвижимости
	Владеть навыками использования методов экономики недвижимости
ОПК-5	Знать направления использования передовых знаний для развития оценочной деятельности в экономике недвижимости
	Уметь применять передовые знания в процессе оценки недвижимости
	Владеть навыками использования передовых знаний в области экономики недвижимости
ОПК-6	Знать способы и средства получения и переработки информации для операционной деятельности на рынке недвижимости
	Уметь самостоятельно приобретать с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности на рынке недвижимости новые знания и умения
	Владеть способностью самостоятельно приобретать знания с помощью информационных технологий и использовать в операционной деятельности на рынке недвижимости новые знания и умения, в том числе в новых областях знаний, непосредственно не связанных со сферой деятельности, расширять и углублять свое научное мировоззрение
ОПК-7	Знать правовые и этические нормы функционирования рынка недвижимости
	Уметь давать правовую и этическую оценку результатам оценки недвижимости
	Владеть навыками правовой и этической оценки результатов сделок с объектами недвижимости
ОПК-8	Знать роль научного подхода к деятельности по стоимостному инжинирингу на рынке недвижимости
	Уметь порождать новые идеи в сфере стоимостного инжиниринга
	Владеть навыками работы в научном коллективе
ОПК-9	Знать основные проблемы своей предметной области

	<p>Уметь использовать количественные и качественные методы при решении проблем своей предметной области</p> <p>Владеть навыками выбора решений в процессе операционной деятельности на рынке недвижимости</p>
ОПК-10	<p>Знать современные методы исследования</p> <p>Уметь ориентироваться в постановке задачи</p> <p>Владеть знаниями о современных методах исследования, навыками анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию для анализа рынка недвижимости</p>
ОПК-11	<p>Знать основы проведения научных экспериментов с использованием современного исследовательского оборудования и приборов</p> <p>Уметь проводить научные эксперименты с использованием современного исследовательского оборудования, приборов и программного обеспечения в области стоимостной оценки недвижимости</p> <p>Владеть навыками проведения научных экспериментов с применением информационных технологий в оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере</p>
ОПК-12	<p>Знать правила оформления результатов выполненной работы по оценке объектов недвижимости</p> <p>Уметь представлять и докладывать результаты выполненной работы</p> <p>Владеть способностью оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы</p>
ПК-14	<p>Знать теорию экономики недвижимости в аспекте применения современных версий систем управления качеством к конкретным условиям производства на основе международных стандартов</p> <p>Уметь применять современные версии систем управления качеством к конкретным условиям функционирования рынка недвижимости</p> <p>Владеть навыком использования информационных технологий в строительно-инвестиционной сфере как составляющей системы качества оценки объектов недвижимости</p>
ПК-16	<p>Знать возможности оценки объектов недвижимости при организации работы по осуществлению</p>

	авторского надзора при производстве, монтаже, наладке, сдачи в эксплуатацию продукции и объектов строительного производства
	Уметь осуществлять авторский надзор за выполнением работ с применением информационных технологий по оценке объектов недвижимости
	Владеть навыками организации работ по осуществлению авторского надзора за ходом выполнения запланированных работ по созданию объектов недвижимости

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Экономика недвижимости» составляет 4 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий  
**заочная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		4
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	10	10
В том числе:		
Лекции	2	2
Практические занятия (ПЗ)	8	8
<b>Самостоятельная работа</b>	130	130
<b>Курсовая работа</b>	+	+
Часы на контроль	4	4
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость: академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

#### 5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

**5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий**

**заочная форма обучения**

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	1.Рынок недвижимости: сущность, типология, функции	Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка и существенная составляющая национального богатства. Рынок недвижимости как сфера экономических отношений и взаимосвязанная система рыночных механизмов. Понятие национального рынка недвижимости. Характеристика основных функций рынка недвижимости: ценообразующей, регулирующей, коммерческой, санирующей, информационной, посреднической, стимулирующей, инвестиционной и др.	1	1	20	22

		Локализация рынка недвижимости и ее специфика в данном виде отраслевого рынка. Недостаточная степень открытости и ограниченное количество продавцов и покупателей рынка. Характеристика эластичности, спроса и предложения рынка недвижимости. Преимущества и недостатки рынка недвижимости. Циклы в развитии рынка недвижимости, их соотношение с экономическими циклами. Связь рынка недвижимости с рынками труда, капитала, товаров и услуг и др. Сегментирование рынка недвижимости. Развитие рынка недвижимости на международном уровне. Развитие отечественного рынка недвижимости: этапы, государственная политика, программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.				
2	2.Рынок недвижимости: сущность, типология, функции	Уровни инфраструктуры рынка недвижимости: макроуровень (федеральный), региональный, локальный, объектный. Механизмы развития инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения различных подходов: инженернотехнологического, транзакционного, методологического (теории рыночной экономики), социального. Состав профессиональных участников рынка недвижимости: органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним, организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование, федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства и др. Состав неинституциональных участников рынка недвижимости: предприниматели - юридические и физические лица, инвесторы, риэлторы, девелоперы, управляющие проектами и недвижимостью, оценщики, аналитики, участники фондового рынка недвижимости и др.	-	2	22	24
3	Методология анализа рынка недвижимости	Теоретические вопросы анализа рынка недвижимости Принципы методологии анализа рынка недвижимости. Типовые цели анализа рынка недвижимости. Задачи и этапы анализа. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка недвижимости. Создание и актуализация аналитических баз данных. Пространственный уровень анализа. Методы анализа рынка недвижимости. Эконометрические, графические, квалитетрические, рейтинговые, социологические и др. методы анализа рынка недвижимости. Методы прогнозирования на рынке недвижимости. Классификация методов прогнозирования по степени формализации.	-	1	22	23
4	Функционирование рынка недвижимости	Показатели функционирования рынка недвижимости. Ценовая ситуация на рынке, объем операций на рынке (натуральный оборот), емкость рынка (денежный оборот), доходность объектов и др. показатели рынка недвижимости. Система индексов рынка недвижимости. Технология мониторинга рынка недвижимости. Основные процедуры мониторинга рынка	1	2	22	25

		недвижимости. Особенности обработки данных при мониторинге различных сегментов рынка Анализ и оценка текущего состояния показателей. Анализ и оценка динамики показателей рынка недвижимости				
5	Операции на рынке недвижимости	Правовые основы рынка недвижимости. Законодательная основа имущественно-земельных отношений. Федеральное и региональное законодательство, местные нормативные правовые акты. Виды земельных правонарушений и ответственность за нарушение земельного законодательства. Жилищное законодательство. Законодательство по приватизации и деприватизации жилья. Право собственности и вещные права на недвижимость. Объекты и субъекты прав на недвижимое имущество. Содержание права собственности на недвижимость. Вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследования, право пользования и др.). Ограничения прав. Виды и формы собственности на недвижимость.	-	1	22	23
6	Регулирование рынка недвижимости	Сущность, цели и принципы регулирования российского рынка недвижимости Основные формы регулирования: государственное, биржевое, саморегулирование, общественное регулирование. Структура процесса регулирования рынка. Цели и принципы регулирования рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости Структура государственной исполнительной власти в сфере недвижимости. Органы регулирования и контроля, их функции на рынке недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Прямое и косвенное регулирование. Принципы государственного регулирования. Функции государства на рынке недвижимости.	-	1	22	23
<b>Контроль</b>						<b>4</b>
<b>Итого</b>			<b>2</b>	<b>8</b>	<b>130</b>	<b>144</b>

## 5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

## 6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсовых работ в 4 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсовой работы: «Экономика недвижимости»

Задачи, решаемые при выполнении курсовой работы:

- освоить характеристики основных функций рынка недвижимости;
- провести анализ рынка недвижимости;
- определить показатели функционирования рынка недвижимости.

Курсовая работа включает в себя графическую часть и расчетно-пояснительную записку.

## 7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### 7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

#### 7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ОК-1	Знать основы экономики недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь использовать абстрактное мышление, анализ и синтез в процессе использования освоения экономики недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу при решении задач экономики недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОК-2	Знать основы экономики недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь действовать в нестандартных ситуациях сопровождающих экономическую деятельность в сфере операций с недвижимостью	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть способностью действовать в нестандартных	Решение прикладных задач в	Выполнение работ в срок, предусмотренный в	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в

	ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения в сфере экономики недвижимости	конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	рабочих программах	й в рабочих программах
ОК-3	Знать направления развития экономики недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь использовать профессиональные знания в области экономики недвижимости в стоимостном инжиниринге	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками использования методов экономики недвижимости в изучаемой сфере на основе саморазвития, самореализации, реализации творческого потенциала	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-4	Знать фундаментальные и прикладные дисциплины программы магистратуры, необходимые для освоения изучаемой сферы	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь применять знания фундаментальных и прикладных дисциплин при освоении теории экономики недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками использования методов экономики недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-5	Знать направления использования	Активная работа на	Выполнение работ в срок,	Невыполнение работ в срок,

	передовых знаний для развития оценочной деятельности в экономике недвижимости	практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	предусмотренный в рабочих программах	предусмотренный в рабочих программах
	Уметь применять передовые знания в процессе оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками использования передовых знаний в области экономики недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-6	Знать способы и средства получения и переработки информации для операционной деятельности на рынке недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь самостоятельно приобретать с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности на рынке недвижимости новые знания и умения	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть способностью самостоятельно приобретать знания с помощью информационных технологий и использовать в операционной деятельности на рынке недвижимости новые знания и умения, в том числе в новых областях знаний, непосредственно не связанных со сферой деятельности, расширять и углублять свое научное мировоззрение	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-7	Знать правовые и этические нормы функционирования рынка	Активная работа на практических	Выполнение работ в срок, предусмотренный в	Невыполнение работ в срок, предусмотренный

	недвижимости	занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	рабочих программах	й в рабочих программах
	Уметь давать правовую и этическую оценку результатам оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками правовой и этической оценки результатов сделок с объектами недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-8	Знать роль научного подхода к деятельности по стоимостному инжинирингу на рынке недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь порождать новые идеи в сфере стоимостного инжиниринга	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками работы в научном коллективе	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-9	Знать основные проблемы своей предметной области	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь использовать	Решение	Выполнение работ	Невыполнение

	количественные и качественные методы при решении проблем своей предметной области	стандартных практических задач, написание курсовой работы	в срок, предусмотренный в рабочих программах	работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками выбора решений в процессе операционной деятельности на рынке недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-10	Знать современные методы исследования	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь ориентироваться в постановке задачи	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть знаниями о современных методах исследования, навыками анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию для анализа рынка недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-11	Знать основы проведения научных экспериментов с использованием современного исследовательского оборудования и приборов	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь проводить научные эксперименты с использованием современного исследовательского оборудования, приборов и программного обеспечения в области стоимостной оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками проведения	Решение	Выполнение работ	Невыполнение

	научных экспериментов с применением информационных технологий в оценочной деятельности строительно-инвестиционной сфере	прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	в срок, предусмотренный в рабочих программах	работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-12	Знать правила оформления результатов выполненной работы по оценке объектов недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь представлять и докладывать результаты выполненной работы	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть способностью оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-14	Знать теорию экономики недвижимости в аспекте применения современных версий систем управления качеством к конкретным условиям производства на основе международных стандартов	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь применять современные версии систем управления качеством к конкретным условиям функционирования рынка недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыком использования информационных технологий в строительно-инвестиционной сфере как составляющей системы качества оценки объектов недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

ПК-16	Знать возможности оценки объектов недвижимости при организации работы по осуществлению авторского надзора при производстве, монтаже, наладке, сдачи в эксплуатацию продукции и объектов строительного производства	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь осуществлять авторский надзор за выполнением работ с применением информационных технологий по оценке объектов недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками организации работ по осуществлению авторского надзора за ходом выполнения запланированных работ по созданию объектов недвижимости	Решение прикладных задач конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

### 7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 1, 2 семестре для очной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
ОК-1	Знать основы экономики недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь использовать абстрактное мышление, анализ и синтез в процессе использования освоения экономики недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу при решении задач экономики недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОК-2	Знать основы экономики недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь действовать в нестандартных ситуациях сопровождающих экономическую	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	деятельность в сфере операций с недвижимостью			
	Владеть способностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения в сфере экономики недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОК-3	Знать направления развития экономики недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь использовать профессиональные знания в области экономики недвижимости в стоимостном инжиниринге	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками использования методов экономики недвижимости в изучаемой сфере на основе саморазвития, самореализации, реализации творческого потенциала	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-4	Знать фундаментальные и прикладные дисциплины программы магистратуры, необходимые для освоения изучаемой сферы	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь применять знания фундаментальных и прикладных дисциплин при освоении теории экономики недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками использования методов экономики недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-5	Знать направления использования передовых знаний для развития оценочной деятельности в экономике недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь применять передовые знания в процессе оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	Владеть навыками использования передовых знаний в области экономики недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-6	Знать способы и средства получения и переработки информации для операционной деятельности на рынке недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь самостоятельно приобретать с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности на рынке недвижимости новые знания и умения	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть способностью самостоятельно приобретать знания с помощью информационных технологий и использовать в операционной деятельности на рынке недвижимости новые знания и умения, в том числе в новых областях знаний, непосредственно не связанных со сферой деятельности, расширять и углублять свое научное мировоззрение	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-7	Знать правовые и этические нормы функционирования рынка недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь давать правовую и этическую оценку результатам оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками правовой и этической оценки результатов сделок с объектами недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-8	Знать роль научного подхода к деятельности по стоимостному инжинирингу	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

	на рынке недвижимости			
	Уметь порождать новые идеи в сфере стоимостного инжиниринга	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками работы в научном коллективе	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-9	Знать основные проблемы своей предметной области	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь использовать количественные и качественные методы при решении проблем своей предметной области	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками выбора решений в процессе операционной деятельности на рынке недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-10	Знать современные методы исследования	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь ориентироваться в постановке задачи	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть знаниями о современных методах исследования, навыками анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию для анализа рынка недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-11	Знать основы проведения научных экспериментов с использованием современного исследовательского оборудования и приборов	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь проводить научные эксперименты с использованием современного исследовательского оборудования, приборов и	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	программного обеспечения в области стоимостной оценки недвижимости			
	Владеть навыками проведения экспериментов с применением информационных технологий в оценочной деятельности В строительно-инвестиционной сфере	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-12	Знать правила оформления результатов выполненной работы по оценке объектов недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь представлять и докладывать результаты выполненной работы	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть способностью оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-14	Знать теорию экономики недвижимости в аспекте применения современных версий систем управления качеством к конкретным условиям производства на основе международных стандартов	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь применять современные версии систем управления качеством к конкретным условиям функционирования рынка недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыком использования информационных технологий В строительно-инвестиционной сфере как составляющей системы качества оценки	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	объектов недвижимости			
ПК-16	Знать возможности оценки объектов недвижимости при организации работы по осуществлению авторского надзора при производстве, монтаже, наладке, сдачи в эксплуатацию продукции и объектов строительного производства	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь осуществлять авторский надзор за выполнением работ с применением информационных технологий по оценке объектов недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками организации работ по осуществлению авторского надзора за ходом выполнения запланированных работ по созданию объектов недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

## 7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

### 7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

#### 1. При оценке недвижимости проведение осмотра обязательно:

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
- Б. В случаях проведения оценки по решению суда
- В. В исключительных случаях.

Г. Во всех случаях

Д. А, Б

Е. Б, В

*\* В законе прямо не сказано об обязанности осмотреть объект при оценке недвижимости, но саморегулируемые организации оценщиков в своих стандартах прописывают обязанность осмотра объекта недвижимости.*

#### 2. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?

- А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)

Б. В относительных единицах (в процентах)

*В.А и В*

**3. Метод валовой ренты является методом:**

А. Доходного подхода

*Б. Сравнительного подхода*

В. Затратного подхода.

**4. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:**

А. Дате составления отчета об оценке;

Б. Дате подписания договора на оценку;

*В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки*

**5. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

*А. Определение рыночной стоимости*

Б. Совершение сделки купли-продажи

В. А и Б.

**6. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?**

А. Доходный

*Б. Затратный*

В. Сравнительный

*\*ФСО №1 п.15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.*

*Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта.*

*Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:*

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;*
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;*
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;*
- для оценки объектов незавершенного строительства;*
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);*
- для оценки в целях страхования;*
- для итогового согласования стоимости.*

Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$V = V_{з\text{у}} + V_{\text{воспр}} \quad \text{или} \quad V = V_{з\text{у}} + V_{\text{замещ}}$$

где

$V$  – стоимость объекта недвижимости;

$V_{з\text{у}}$  – стоимость земельного участка;

$V_{\text{воспр}}$  – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$V_{\text{замещ}}$  – стоимость замещения улучшений земельного участка.

**7. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?**

- А. Для объектов социального значения
- Б. Для объектов на стадии строительства
- В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

**8. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:**

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок жизни
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

**9. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?**

- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Б. для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- В. А и Б

**10. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:**

- А. Общую площадь объекта;
- Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду
- В. А и Б.

**7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач**

Выбрать формулу для расчета ставки капитализации:

- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

\*Вывод следует из формулы  $V = NOI / R$ , следовательно  $R = NOI / V$

где  $V$  – стоимость объекта недвижимости (от англ. Value - стоимость);  
 $R$  – ставка капитализации (от англ. Rate – ставка, иногда используют понятие «коэффициент капитализации», которое является синонимом);  
 $NOI$  – чистый операционный доход (от англ. Net Operational Income, также используется русская аббревиатура ЧОД).

## Задача 2

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

### Решение

*Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят (восстановительная стоимость):*

$$350 \text{ дол./кв. м} \times 2000 \text{ кв. м} = 700000 \text{ дол.}$$

*Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:*

$$ОВС = 700000 \times [(60 - 12) / 60] = 560000 \text{ дол.}$$

**Ответ:** ОВС здания составляет 560000 дол.

## Задача 3

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.;

в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.;

экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

### Решение

*Считая, что оснащение "замещающей" больницы оптоволоконными средствами связи не является функционально необходимым при сравнении с оцениваемым объектом, а также считая динамику его износа линейной, получим следующее значение оценки остаточной стоимости замещения:*

$$СЗО = (4500000 \text{ дол.} - 300000 \text{ дол.}) \times [(80 - 20) / 80] = 3150000 \text{ дол.}$$

**Ответ:** СЗО больницы составляет 3150000 дол.

## Задача 4

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой

арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

#### **Решение**

*Чистый годовой доход собственника производственно-технического центра будет складываться из поступлений арендной платы со всех занимаемых (90%) площадей за вычетом налоговых платежей и расходов на содержание, охрану и т.п.:*

$$(20000 \text{ кв. м} \times 300 \text{ дол./кв. м} \times 90/100) - (600000 \text{ дол.} + 1200000 \text{ дол.}) = 3600000 \text{ дол.}$$

*Капитализированная стоимость будет определяться делением полученной величины чистого годового дохода на показатель доходности (не забудем привести его значение к безразмерной величине, разделив 12% на 100):*

$$3600000 \text{ дол.} / 12/100 = 30000000 \text{ дол.}$$

**Ответ:** оценка капитализированной стоимости составляет 30 млн дол.

#### **Задача 5**

Сохранив условия задачи 3, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

#### **Решение**

*Чистый годовой доход, не претерпев изменений, составит те же 3600000 дол.*

*Капитализированная стоимость в новых условиях задачи составит:*

$$3600000 \text{ дол.} / 18/100 = 20000000 \text{ дол.}$$

**Ответ:** величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 20 млн дол., т. е., уменьшилась пропорционально, в 1,5 раза.

#### **Задача 6**

Вернувшись к исходным данным условия задачи 3, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).

#### **Решение**

*Чистый годовой доход при новом значении ставки арендной платы составит:*

$$(20000 \text{ кв. м} \times 200 \text{ дол./кв. м} \times 90/100) - (600000 \text{ дол.} + 1200000 \text{ дол.}) = 1800000 \text{ дол.}$$

*Значение оценки капитализированной стоимости составит при этом:*

$$1800000 \text{ дол.} / 12/100 = 15000000 \text{ дол.}$$

**Ответ:** величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 15 млн дол., т.е. уменьшилась в сравнении с исходным вариантом задачи в 2 раза.

#### **Задача 7**

Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:

в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

#### **Решение**

*Оценка стоимости земельного участка:*

$$2000 \text{ кв. м} \times 35 \text{ дол./кв. м} \times (1 + 10/100) = 77000 \text{ дол.}$$

*Остаточная восстановительная стоимость сооружения:*

$$100 \text{ дол./куб. м} \times 3000 \text{ куб. м} \times (50 - 10)/50 = 240000 \text{ дол.}$$

*Тогда суммарная стоимость объекта (в соответствии с концепцией метода подрядчика) составит:*

$$77000 \text{ дол.} + 240000 \text{ дол.} = 317000 \text{ дол.}$$

**Ответ:** оценка стоимости единого объекта составит 317000 дол.

### **Задача 8**

Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса  $k = 0,2$  (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

#### **Решение**

*Капитализированная стоимость (при арендных договорах, обеспечивающих арендные платежи как чистый доход собственника, и, например, при 90%-й сдаче помещений в аренду) составляет:*

$$КС = 200 \text{ дол./кв. м} \times 1000 \text{ кв. м} \times 0,9 / 0,2 = 900000 \text{ дол.}$$

*Остаточная восстановительная стоимость (при линейной динамике износа):*

$$ОВС = 750 \text{ дол./кв. м} \times 1000 \text{ кв. м} \times [(50 - 10)/50] = 600000 \text{ дол.}$$

*Тогда остаточная стоимость земельного участка составит:*

$$ОСЗ = КС - ОВС = 900000 \text{ дол.} - 600000 \text{ дол.} = 300000 \text{ дол.}$$

**Ответ:** КС = 900000 дол., ОВС = 600000 дол., ОСЗ = 300000 дол.

### **Задача 9**

Объект недвижимости, приносящий чистый операционный доход в 39 000 руб., был оценен в 350 000 руб. Какова ставка (коэффициент) капитализации дохода:

**Решение:** Ставка капитализации:  $39000 / 350000 = 0,1114 = 11,14\%$

**Ответ:** 11,14%

### **Задача 10**

Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта

рассчитана на уровне 10 500 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

- А. 500 000 рублей
- Б. 1 000 000 рублей
- В. 1 500 000 рублей
- Г. 2 000 000 рублей

**Решение:**

$$V = 10\,500\,000 - (10\,000\,000 - (10\,000\,000 * (0.05 + 0.1))) = 2\,000\,000 \text{ рублей}$$

**Ответ:** Г

**\*Функциональный износ здания = 0,05 (5%)**

**Физический износ здания = 0,1 (10%)**

**Износ здания = 0,15 (15%), т. е.  $10\,000\,000 * 0,15 = 1\,500\,000$  рублей**

Тогда стоимость земельного участка равна стоимости всего объекта (10 500 000 руб) минус стоимость здания, уменьшенного на величину износа здания (10 000 000 – 1 500 000 = 8 500 000 руб), т. е.  $V = 10\,500\,000 - 8\,500\,000 = 2\,000\,000$  рублей

### 7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач Задача 1

Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю:

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн дол.

**Решение**

1. Затраты на развитие:

$$B = 3000 \text{ кв. м} \times 500 \text{ дол./кв. м} = 1\,500\,000 \text{ дол.}$$

2. Оценка стоимости завершенного развития — по аналогии:

$$A = 3000 \text{ кв. м} / 2700 \text{ кв. м} \times 1\,350\,000 \text{ дол.} = 1\,500\,000 \text{ дол.}$$

3. Оценка допустимых затрат  $D$  на приобретение права аренды земельного участка методом остатка:

$$D = A - B;$$

$$D = 1\,500\,000 \text{ дол.} - 1\,500\,000 \text{ дол.} = 0.$$

**Ответ:** по условиям задачи застройщик не может выделить никаких средств ( $D = 0$ ) на приобретение права аренды данного земельного участка.

### Задача 2

Оценка с использованием алгоритмов капитализации прибыли:

Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв.

м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

#### **Решение**

1. Доход, приносимый от сдачи офисных помещений в аренду:

$$10000 \text{ кв. м} \times 600 \text{ дол./кв. м} = 6 \text{ млн дол.}$$

2. Прибыль = доход от аренды минус совокупные затраты на содержание и земельный налог:

$$6 \text{ млн дол.} - 2 \text{ млн дол.} - 1000 \text{ дол.} \times 10000 \text{ дол./10} = 3 \text{ млн дол.}$$

Налогооблагаемая площадь земельного участка определяется из условия задачи как площадь здания в плане, т.е.  $10000 \text{ кв. м} / 10$  (этажей) = 1000 кв. м.

3. Оценка стоимости производится через алгоритм капитализации прибыли:

$$3 \text{ млн дол.} / 0,1 \text{ (показатель доходности данного бизнеса)} = 30 \text{ млн дол.}$$

**Ответ:** ожидаемая стоимость здания составит 30 млн дол.

### **Задача 3**

Метод аналогий и капитализации прибыли:

Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника W). Арендная плата фиксирована и составляет 25000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 15 x 6 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 16 x 5 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 32000 дол. в год.

1. Определить ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

2. Определить стоимость бизнеса  $A_W$  для собственника W и стоимость бизнеса  $A_V$  для арендатора V при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду — 10%.

#### **Решение**

1. Согласно рыночной информации об объекте-аналоге (площадью 16 x 5 м) возможно рассчитывать на сдачу магазина в субаренду за следующую сумму:

$$(15 \times 6) / (16 \times 5) \times 32000 = 36000 \text{ дол.}$$

Тогда прибыль арендатора V составит:  $36000 \text{ дол.} - 25000 \text{ дол.} = 11000 \text{ дол.}$

2. Капитализированная стоимость бизнеса составит (по результатам использования алгоритма капитализации прибыли):

для собственника W

$$A_W = 25000 \text{ дол.} / 0,1 = 250000 \text{ дол.}$$

для арендатора V

$$A_V = 11000 \text{ дол.} / 0,1 = 110000 \text{ дол.}$$

**Ответ:** ожидаемая годовая прибыль арендатора K составит 11000 дол.; стоимость бизнеса  $A_W$  для собственника W составит 250000 дол., бизнеса  $A_V$  для собственника V — 110000 дол.

### **Задача 4**

Комбинирование затратного и доходного методов:

Одноэтажное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания составляет 1000 кв. м; здание построено 15 лет назад и предполагаемый срок его жизни — 50 лет с момента постройки. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что ставка арендной платы может быть установлена на уровне в 25 дол./кв. м. После модернизации и расширения объекта до 2000 кв. м ставка арендной платы может быть доведена до 40 дол./кв. м. Преобразование здания займет порядка одного года, и удельные затраты составят около 250 дол./кв. м.

Для включения в отчетный доклад оценщика рассчитать следующие оценки: рыночную стоимость существующего здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, а также стоимости земельного участка и здания соответственно после намечаемого альтернативного развития.

### **Решение**

*Этап А. Рыночная стоимость существующего здания вычисляется по доходности объекта.*

*Доход D составляет:*

$$D = 1000 \text{ кв. м} \times 25 \text{ дол./кв. м} = 25000 \text{ дол.}$$

*Ставка доходности k:*

$$k = 0,1 \text{ (при 10\%)}$$

*Рыночная стоимость, следуя алгоритму капитализации, составит:*

$$PCC = D / k$$

$$PCC = 25000 \text{ дол.} / 0,1 = 250000 \text{ дол.}$$

*Некоторые оценщики добавляют к оценке рыночной стоимости PCC затраты на стоимость работы оценщика (как нормативную наценку).*

*В ряде случаев эту информацию представляют отдельно.*

*Этап Б. Необходимо распределить вычисленную оценку рыночной стоимости PCC между остаточной стоимостью земельного участка (ОЗ) и амортизируемой стоимостью здания (остаточной восстановительной стоимостью — ОВС).*

*Поскольку информация о стоимости земельного участка отсутствует, необходимо использовать метод остаточной стоимости.*

*Последовательность расчетов включает следующие действия:*

*1) расчет прямых затрат на строительство.*

*$V = [1000 \text{ кв. м} + 10\% \text{ (норматив для учета увеличения площади строящегося здания, например за счет сложного профиля)}] \times \text{удельные затраты на 1 кв. м} = 250 \text{ дол.}]$ :*

$$V = 1100 \text{ кв. м} \times 250 \text{ дол./кв. м.} = 275000 \text{ дол.};$$

*2) предположим, что амортизация начисляется по линейному принципу. Тогда для получения значения остаточной восстановительной стоимости (ОВС) полученное значение стоимости по строительным затратам  $V = 275000 \text{ дол.}$  уменьшается пропорционально доле оставшихся лет жизненного цикла (т.е. в следующей пропорции:*

$$50 \text{ лет} — 15 \text{ лет} / 50 \text{ лет.}$$

*В результате:*

$$ОВС = 35 / 50 \times 275000 \text{ дол.} = 192500 \text{ дол.};$$

*3) Остаточная стоимость земельного участка (ОЗС) равна:*

$$ОЗС = PCC - ОВС.$$

$$ОЗС = 250000 \text{ дол.} - 192500 \text{ дол.} = 57500 \text{ дол.}$$

*Эти цифры ОВС = 192500 дол. и ОЗС = 57500 дол. должны быть включены в финансовую отчетность по оценке после согласования результатов между клиентом и оценщиком.*

*Этап В: Должна также рассчитываться и оценка объекта с учетом*

возможностей его альтернативного развития.

Последовательность расчетов включает следующие действия: 1) производится оценка рыночной стоимости объекта по данным о доходности альтернативного развития здания Оценка проводится методом капитализации:

$$D = 2000 \text{ кв. м} \times 40 \text{ дол./кв. м} = 80000 \text{ дол.}$$

При ставке  $k = 0,1$  (доходность 10%) оценка рыночной стоимости после развития составит:

$$PCP = DM,$$

$$PCP = 80000 \text{ дол.}/0,1 = 800000 \text{ дол.}$$

2) вычитаются суммарные затраты на данное развитие (СЗР), включая: затраты на снос (например 10000 дол.)

+ затраты на новое строительство (с учетом 10%-й добавки строительных объемов):  $2200 \text{ кв. м} \times 250 \text{ дол./кв. м} = 550000 \text{ дол.}$

+ оплата услуг оценщика и др. (как правило, до 3% от PCP, т.е.  $800000 \text{ дол.} \times 0,03 = 24000 \text{ дол.}$

+ доход застройщика (например 10% от PCP или  $800000 \text{ дол.} \times 0,1 = 80000 \text{ дол.}$ ).

Таким образом:

$$CЗР = 10000 \text{ дол.} + 550000 \text{ дол.} + 24000 \text{ дол.} + 80000 \text{ дол.} = 664000 \text{ дол.}$$

Тогда остаток (ОСТ) составит:

$$ОСТ = PCP - CЗР,$$

$$800000 \text{ дол.} - 664000 \text{ дол.} = 136000 \text{ дол.};$$

3) вычитаются затраты на приобретение (типа нормативных оценок затрат на оформление договоров и т.п., например, в размере 4% от величины ОСТ, а также стоимость оплаты кредита при приобретении участка (например до 12% от величины ОСТ).

Таким образом, в итоге мы получаем оценочную стоимость земли (ОСЗ), определенную методом остатка и учитывающую затраты на приобретение:

$$ОСЗ = ОСТ \times (100\% - (4\% + 12\%)) / 100\% = 114240 \text{ дол.}$$

Эта оценка стоимости земельного участка, исчисленная с учетом альтернативных путей использования (т.е.  $ОСЗ = 114240 \text{ дол.}$ ), и оценка рыночной стоимости завершеного развитием самого объекта (т.е.  $PCP = 800000 \text{ дол.}$ ) также должны быть включены в отчетный доклад оценщика.

**Ответ:** РСС = 250000 дол., ОВС = 192500 дол., ОЗС = 57500 дол., PCP = 800000 дол., ОСЗ = 114240 дол.

## Задача 5

Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей в год. Определить стоимость оцениваемого объекта.

А. 1 500 000 рублей

Б. 1 800 000 рублей.

В. 2 500 000 рублей

Г. 3 000 000 рублей

**Ответ:** Г

\*Мультипликатор валовой ренты – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

$$V = ПВД \cdot МВР$$

$$ПВД = 500\ 000 \text{ рублей в год}$$

**MVP=6**

Оцениваемое помещение является офисом, поэтому берем Мультипликатор только для офисных помещений, который=6

**V= 500 000 \* 6=3 000 000 рублей**

### **Задача 6**

Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

A. 12 500 000 рублей

Б. 11 000 000 рублей

В. 13 000 000 рублей

Г. 23 500 000 рублей

**Ответ: V=10 500 000+2 000 000=12 500 000 рублей**

### **Задача 7**

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

A. 400 000 рублей

Б. 500 000 рублей

В. 1 200 000 рублей

Г. 10 300 000 рублей

#### **Решение**

$ДВД = ПВД - Потери$  или  $ДВД = ПВД \cdot (1 - K_{ндз}) \cdot (1 - K_{нар})$

где  $K_{ндз}$  - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$K_{нар}$  - коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту.

ДВД – действительный валовый доход

ПВД – потенциальный валовый доход = 100 000 рублей в месяц

$ДВД = ПВД \cdot (1 - K_{ндз})$ ,

$K_{ндз} = 0,1$  (10%)

$ДВД = 100\ 000 \cdot (1 - 0,1) = 90\ 000$  рублей в месяц

ОР (операционные расходы) = 500 руб/м<sup>2</sup> \* 100 м<sup>2</sup> = 50 000 рублей в год

Приведем расчет ДВД к году, т. к. ОР исчислены за год

$ДВД = 90\ 000$  рублей в месяц \* 12 = 1 080 000 рублей в год

ЧОД (чистый операционный доход) = ДВД - ОР = 1 080 000 рублей в год – 50 000 рублей в год = 1 030 000 рублей в год

R (ставка капитализации) = 0,1 (10%)

$V = ЧОД / R = 1\ 030\ 000 / 0,1 = 10\ 300\ 000$  рублей

**Ответ: V = (((100 000 \* (1 - 0,1)) \* 12 - 500 \* 100) / 0,1) = 10 300 000 рублей**

### Задача 8

Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?

А. Затратный

Б. Сравнительный

В. Доходный

\*Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$V = V_{\text{зу}} + V_{\text{воспр}} \quad \text{или} \quad V = V_{\text{зу}} + V_{\text{замещ}},$$

где

$V$  – стоимость объекта недвижимости;

$V_{\text{зу}}$  – стоимость земельного участка;

$V_{\text{воспр}}$  – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$V_{\text{замещ}}$  – стоимость замещения улучшений земельного участка.

### Задача 9

Верно ли утверждение о том, что чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?

А. Да

Б. Нет

\*Мультипликатор валовой ренты – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$V = \text{ПВД}_{\text{об}} \cdot \text{МВР}_a = \text{ПВД}_{\text{об0}} \cdot \left[ \sum_{i=1}^m (\text{Ц}_{i a} / \text{ПВД}_{i a}) \right] / m,$$

где  $V$  – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

$\text{ПВД}_{\text{об}}$  – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

$\text{МВР}_a$  – усредненный мультипликатор валовой ренты по аналогам;

$\text{Ц}_{i a}$  – цена продажи  $i$ -го сопоставимого аналога;

$\text{ПВД}_{i a}$  – потенциальный валовой доход  $i$ -го сопоставимого аналога;

$m$  – количество отобранных аналогов.

### Задача 10

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;

Б. Рыночную арендную ставку

В. А и Б.

\*Потенциальный валовой доход (ПВД) – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

$$\text{ПВД} = S \cdot C_{\text{ар}}$$

где  $S$  – площадь, сдаваемая в аренду,  $\text{м}^2$ ;

$C_{\text{ар}}$  – рыночная арендная ставка за  $1 \text{ м}^2$  в год

#### **7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету**

1. Понятие и признаки недвижимости
2. Место недвижимости в рыночной системе
3. Общая классификация объектов недвижимости
4. Особенности недвижимости как товара
5. Жизненный цикл объектов недвижимости
6. Система рынка недвижимости
7. Инфраструктура рынка недвижимости
8. Функции рынка недвижимости
9. Субъекты рынка недвижимости
10. Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости
11. Внешние и внутренние факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости
12. Процессы рынка недвижимости
13. Виды рынков недвижимости
14. Аренда недвижимости и рынок прав аренды. Особенности аренды отдельных видов недвижимости
15. Закономерности становления и развития рынка недвижимости
16. Развитие мировых рынков недвижимости
17. Рынок земельных участков
18. Свойства земельных участков
19. Категории земли
20. Сделки с земельными участками
21. Состав и технология подготовки документов для сделки с земельными участками
22. Правовые аспекты и экономическая сущность оборота земель в рыночной системе
23. Содержание права собственности и иных прав на земельные участки
24. Рынок производственных зданий и сооружений
25. Характеристика зданий и сооружений
26. Рынок жилья
27. Классификация жилых объектов недвижимости
28. Право собственности и иные права на жилье
29. Сделки с жилыми помещениями.
30. Состав и технология подготовки документов для сделки с жильем
31. Классификация жилья на вторичном рынке
32. Классификация жилья на первичном рынке
33. Рынок коммерческой недвижимости
34. Классификация коммерческой недвижимости
35. Рынок недвижимости как объект исследования
36. Типовые цели анализа рынка недвижимости
37. Источники и способы получения данных на рынке недвижимости
38. Стандарты описания объектов рынка недвижимости в базах данных
39. Содержание общего и специализированного анализа рынка недвижимости

40. Методика мониторинга рынка недвижимости
41. Показатели, характеризующие состояние и степень развития рынка недвижимости
42. Показатели государственной статистики, характеризующие рынок недвижимости на федеральном и региональном уровнях
43. Показатели государственной статистики, характеризующие рынок недвижимости на муниципальном уровне
44. Данные о характеристиках города (региона), влияющих на уровень арендных ставок и активность рынка недвижимости
45. Показатели и индексы рынка недвижимости
46. Методика расчета индексов рынка недвижимости
47. Применение методов математической статистики при обработке выборки объектов рынка недвижимости
48. Факторы, определяющие уровень цен при стабильном рынке, и тенденции их изменения при растущем и падающем рынках
49. Государственное регулирование рынка недвижимости
50. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости
51. Ипотечное кредитование рынка недвижимости
52. Система жилищного ипотечного кредитования

### 7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену

Не предусмотрено учебным планом

### 7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

*Зачет проводится по тест-билетам, каждый из которых содержит 10 вопросов и задачу. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 1 баллом, задача оценивается в 10 баллов (5 баллов верное решение и 5 баллов за верный ответ). Максимальное количество набранных баллов – 20.*

*1. Оценка «Не зачтено» ставится в случае, если студент набрал менее 6 баллов.*

*2. Оценка «Зачтено» ставится в случае, если студент набрал от 6 до 20 баллов*

### 7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	1.Рынок недвижимости: сущность, типология, функции	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10,	Тест, требования к курсовой работе.

		ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	
2	2.Рынок недвижимости: сущность, типология, функции	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе.
3	Методология анализа рынка недвижимости	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе.
4	Функционирование рынка недвижимости	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе.
5	Операции на рынке недвижимости	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе.
6	Регулирование рынка недвижимости	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе.

### **7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности**

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

## **8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)**

### **8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

1. Сперанский, С. Н. Экономика недвижимости : Учебное пособие / Сперанский С. Н. - Иваново : Ивановская государственная текстильная академия, 2012. - 76 с. - ISBN 978-5-88954-378-7.

URL: <http://www.iprbookshop.ru/25500>

2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник : рекомендовано МО РФ. - 2-е изд. - СПб. : Питер, 2010 (СПб. : ОАО "Печатный двор им. А. М. Горького", 2010). - 621 с. - (Учебник для вузов). - Библиогр. в конце глав. - ISBN 978-5-91180-181-6 : 483-00.

3. Григорьев Д. В. Развитие рынка недвижимости в России . М.: Лаборатория книги, 2011. - 122 с.  
<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=142384&sr=1> ЭБС УБ

4. Жигалова В. Н. Экономика недвижимости: учебное пособие. Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 163 с.  
<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959&sr=1> ЭБС УБ

5. Старикова, Людмила Николаевна. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие / Л. Н. Старикова. - Кемерово : Кузбассвуиздат, 2005. - 362 с. 2. Старикова, Людмила Николаевна. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие для практ. занятий / Л. Н. Старикова. - Кемерово : Кузбассвуиздат,

2007. - 197 с

6. Карпович, А.И. Экономика недвижимости : учебное пособие / А.И. Карпович, А.П. Клетеник, Т.Л. Самков. - Новосибирск : НГТУ, 2011. - 92 с. - ISBN 978-5-7782-1752-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=228967> ЭБС УБ

7. Лигай, Г.А. Рынок недвижимости и ипотека. Учебно-методический комплекс / Г.А. Лигай, К.М. Лигай. - М. : Евразийский открытый институт, 2008. - 279 с. - ISBN 9785-374-00088-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=93142> ЭБС УБ

8. Горемыкин, Виктор Андреевич. Экономика недвижимости [Текст] : учебник / В. А. Горемыкин. - 6-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2010. - 883 с.

**8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:**

Microsoft Word, Microsoft Excel, Internet Explorer, СтройКонсультант (<http://www.stroykonsultant.com>), сайт Министерства строительства и ЖКХ ([www.minstroyrf.ru/docs/](http://www.minstroyrf.ru/docs/)), правовая система «Гарант», каталог АРБИКОН (Ассоциации Региональных Библиотечных Консорциумов),

## **9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА**

Для проведения лекционных занятий необходима аудитория, оснащенная видеопроектором Epson, компьютерами с выходом в интернет

## **10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

По дисциплине «Экономика недвижимости» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовая работа.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета показателей рынка недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсовой работы изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсовой работы должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсовой работы, защитой курсовой работы.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы,

	<p>формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.</p>
<p>Практическое занятие</p>	<p>Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.</p>
<p>Самостоятельная работа</p>	<p>Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций;</li> <li>- выполнение домашних заданий и расчетов;</li> <li>- работа над темами для самостоятельного изучения;</li> <li>- участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад;</li> <li>- подготовка к промежуточной аттестации.</li> </ul>
<p>Подготовка к промежуточной аттестации</p>	<p>Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом, зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.</p>